

ALL'INTERNO

IMMOBILI

Torna l'interesse sul mattone

» Russo pagina 10

INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Torna l'interesse per il mattone

Ricerca Rics : l'Italia sale nella classifica degli investimenti commerciali, Milano è al 7° posto mondiale

Daniela Russo

■ Milano piace agli investitori stranieri. Gli immobili commerciali della capitale della moda e della finanza italiana sono destinati nei prossimi mesi a essere sempre più al centro dell'attenzione degli acquirenti esteri. È quanto emerge dall'ultimo Global Commercial Property Monitor di Rics (Royal Institution of Chartered Surveyors) sul primo trimestre 2017. «Il mercato italiano», spiega Daniele Levi Formiggini, presidente Rics Italia, «mostra incoraggianti segnali di ripresa sia sotto il profilo delle locazioni sia sotto quello degli investimenti. In questo contesto, è Milano su cui convergono le maggiori aspettative di crescita da parte degli operatori, mentre Roma su entrambi i fronti si caratterizza per risultati in media con quelli nazionali».

BENE MILANO, STENTA ROMA

La ricerca, basata su circa 1.700 risposte pervenute dagli associati presenti in tutto il mondo, evidenzia il forte interesse degli investitori stranieri per il *real estate* italiano. Milano è nella *top ten* mondiale delle città destinate a veder crescere la domanda di acquirenti esteri. Settima su scala globale, sesta su quella europea. Solo ventottesima Roma nella classifica globale, alle spalle di città come Zagabria, Bucarest e Atene. Più in generale, il commerciale italiano offre incoraggianti

spazi per la crescita. Il 71% degli intervistati, infatti, giudica il mercato della Penisola favorevolmente, con una valutazione compresa tra "very cheap" (estremamente a buon mercato) e "fair value" (prezzo equo). Giudizio positivo, soprattutto se confrontato con quello ricevuto da Paesi come il

Giappone o la Svizzera considerati "expensive" (cari) rispettivamente da circa il 90 e l'80% del campione. «A determinare un miglioramento della situazione anche per il mercato italiano, tra le altre cose», aggiunge il presidente di Rics Italia, «è stata la maggiore disponibilità di credito, conseguenza diretta della politica monetaria espansiva portata avanti dalla Banca centrale europea».

UFFICI E RETAIL IN POLE POSITION

Nel primo trimestre del 2017 la domanda degli investitori ha fatto registrare, in Italia, una crescita che ha interessato tutti i settori. A guidare il trend è il *retail*, mentre la richiesta legata all'industria rallenta. L'aumento più consistente nella domanda di investimenti da parte di stranieri è legato ai comparti *uffici* e *retail*. «Le aspettative di un guadagno in conto capitale», commenta Levi Formiggini, «sono molto alte per *uffici* e *retail prime*, quello di miglior qualità, mentre sul comparto industriale restano invariate rispetto al trimestre precedente». Nei prossimi 12 mesi si stima una crescita del valore dei sottosectori *prime*

office e *retail*, mentre le previsioni di tutti i mercati secondari sono state riviste al ribasso dalle precedenti rilevazioni. Anche sul fronte locazioni, i prossimi mesi saranno caratterizzati, secondo le previsioni, dalla crescita delle sottocategorie *prime*, con a capo *uffici* e *retail*. «L'ultimo *Occupier Sen-*

timent Index, l'indice di attese sul livello di occupazione», dice Daniele Levi Formiggini, «è ai massimi dal 2008. Un segnale positivo che si traduce anche in forti attese nell'aumento dei canoni del settore *prime*».

IN EUROPA PIACE MADRID

Ampliando l'analisi, l'Europa, per Rics, si conferma un mercato di grande interesse. È soprattutto la Spagna, guidata da Madrid, che fa registrare le aspettative migliori in termini di investimenti. Gli intervistati hanno segnalato una crescita robusta di domande di investimento nel primo trimestre dell'anno che dovrebbe consolidarsi nei prossimi mesi. *Latopfive* è tutta europea. Alle spalle della Spagna, infatti, ci sono Ungheria, Repubblica Ceca, Germania e Irlanda. La crescita della domanda sta superando quella dell'offerta, con riflessi positivi sulle aspettative di aumento del valore capitale. Si rafforza, però, l'idea che in città come Praga, Amburgo, Francoforte, Monaco e Berlino le condizioni di mercato siano vicine al massimo. Migliora anche l'*Occupier Sentiment Index* in 22 Paesi sui 32 coinvolti dall'indagine. L'attenzione maggiore è concentrata sulle città europee: Madrid, Budapest, Dublino, Monaco, Berlino e Lisbona.

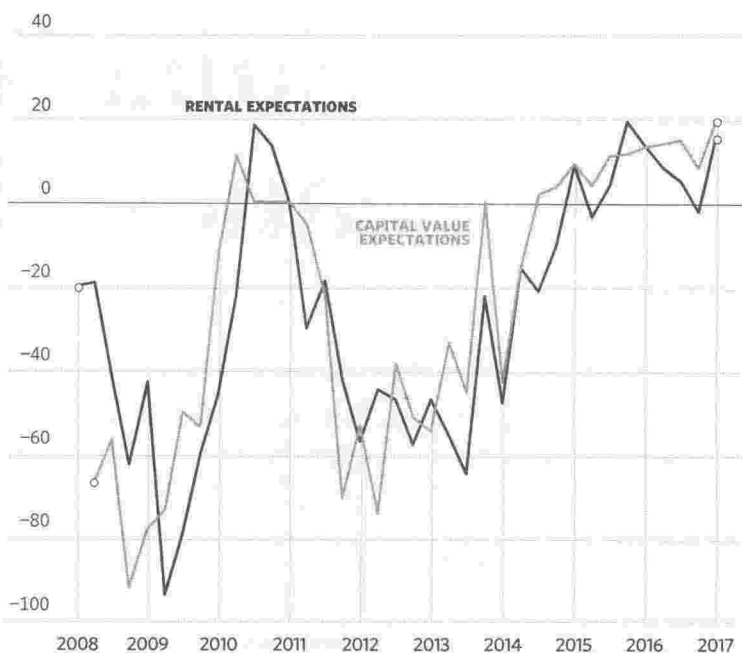
EFFETTO BREXIT SU OLANDA ED EIRE

L'indagine condotta da Rics si sofferma anche sulle opportunità offerte dal post-Brexit. Amsterdam e Dublino, in particolare, sembrano essere le due città europee destinate a veder crescere sensibilmente la domanda di immobili commerciali da parte delle aziende pronte a lasciare il Regno Unito dopo l'uscita dall'Unione Europea. Tiepida, invece, l'aspettativa per il mercato italiano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Attese sugli affitti e valori degli immobili commerciali

In Italia. Indici trimestrali, variazioni % nette



NOTA: Rental Expectations: Indice previsioni sugli affitti; Capital Value Expectations: Indice previsioni valori immobiliari
 FONTE: Rics

LA PAROLA CHIAVE

Fair value

Il *fair value* è letteralmente il valore corretto o il valore equo di un bene. In origine il *fair value* è un metodo di valutazione che si basa sul presupposto che i valori di un determinato bene, espressi ad esempio a bilancio, riflettano valori "reali". Il termine è stato introdotto dai principi contabili IAS e costituiva l'elemento innovativo dei nuovi bilanci. Nel momento in cui la valutazione a "*fair value*" è risultata difficoltosa per alcune attività, in particolare per quelle finanziarie prive di un mercato di scambio, sono state introdotte una serie di deroghe al *fair value*.

LE PROSPETTIVE INTERNAZIONALI

BENE I BRIC, MALE GLI USA

Non solo Europa. Il sereno sembra tornare anche su mercati più lontani, a partire dall'India. La paura per la politica di demonetizzazione sembra essersi affievolita e le aspettative per investimenti e affitti in immobili commerciali tornano a crescere, con prudenza, dopo il calo del 2016. Primi segnali positivi arrivano anche da altri due mercati caratterizzati da una lunga recessione: Brasile e Russia. Nel Paese sudamericano la domanda di investimenti sembra essersi stabilizzata e le previsioni relative ai prossimi 12 mesi sono positive. In Russia, invece, il 40% del campione considerato dal Global

Commercial Property Monitor giudica il mercato in fase di recupero. Diversa la situazione negli Stati Uniti, dove si registra, invece, qualche difficoltà. Divergenti le opinioni sulle cause: il deterioramento nelle condizioni del credito che ha caratterizzato i passati 12 mesi secondo alcuni, l'idea che il mercato abbia raggiunto il suo picco massimo per altri. Nonostante la difficoltà percepita, i valori capitali sono previsti in crescita per prime office e settore industriale. Aspettative positive sia sul fronte locazione che su quello investimenti anche per la Cina. — **D. R.**

© RIPRODUZIONE RISERVA

